

CONSTRUCTORA JEFARE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

1. INFORMACIÓN GENERAL

Constructora Jefare S.A. es una Compañía anónima constituida en el Ecuador en el 2010. Su domicilio principal es en la ciudad de Quito, Calle Francisco Dalmau, Lote 7, Calle 2.

La actividad principal es la realización de diseño y construcción de obras civiles, viviendas, vales, estructuras, sanitarias, hidráulica, mecánica, de suelos. Construcciones destinadas a la vivienda. Diseño y construcción de obras mecánicas, tales como oleoductos.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros de Constructora Jefare S.A. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2015, el estado de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2015. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.4 Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Constructora Jefare no realizó provisión por cuentas dudosas, debido a que por la naturaleza del negocio, no registra cuentas por cobrar comerciales, la entrega de los bienes inmuebles se efectúa una vez que se ha pagado la totalidad del bien.

2.5 Propiedades, planta y equipo

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden inicialmente por su costo.

Seswado Ortega
Gerente General

Santiago Arcega
Contador General

- El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.
- Construtora Jetafe S.A. posee como propiedad, planta y equipo nada más unos pocos muebles y enseres y equipos de computación que le permite operar el negocio.
- 2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo**
- Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.
- 2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles**
- El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.
- A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación.
- | Item | Vida útil (en años) |
|--|---------------------|
| Muebles y enseres y equipos de oficina | 10 |
| Equipos de computación | 3 |
- 2.6 Costos por préstamos**
- Los costos por préstamos atribuidos directamente a la construcción del proyecto inmobiliario fueron cargados a las cuentas de activo del mencionado proyecto y enviado a resultados de acuerdo al reconocimiento de la utilidad según la sección 23 de NIIF para PYMES.
- 2.7 Préstamos**
- Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado, cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.
- Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.
- 2.8 Cuentas corrientes por pagar y otras cuentas por pagar**

Oswaldo Ortega
Gerente General

Santiago Arcega
Contador General

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

El período de crédito promedio para la compra de todos los bienes es máximo de 30 días, por tanto todas las obligaciones que posee Constructora Jefare S.A., son clasificados como corrientes, en consecuencia no procede el cálculo del interés efectivo ni la determinación del costo amortizado.

2.9 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente

Constructora Jefare S.A. al 31 de diciembre del 2015, generó utilidad de \$12.029,70, y el valor del impuesto causado ascendió a la suma de \$4.005,05, que constituye el anticipo de impuesto a la renta pagado durante el 2015.

Impuestos diferidos

Constructora Jefare fue constituida a finales del 2010 y su operación se inició a partir de mediados del 2011, durante el 2014, generó un impuesto diferido producto de la pérdida del año.

2.10 Provisiones

No existe ninguna obligación presente (ya sea legal o implícita), como resultado de un suceso pasado que deba ser registrada al cierre del año.

2.11 Beneficios a empleados

2.11.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

Constructora Jefare S.A. es una compañía nueva, que dispone de un pequeño número de empleados, que son relativamente nuevos, razón por la cual el costo beneficio de solicitarlo no justificaba para sus primeros años de operación. Este análisis se efectuará al final de cada ejercicio económico.

2.11.2 Participación a trabajadores

Durante el 2015, Constructora Jefare generó una participación a trabajadores de \$2.865,67.

2.12 Arrendamientos

La Compañía no dispone de ningún arrendamiento financiero, sino únicamente de arrendamientos operativos, los mismos que se utilizan principalmente para el

Osvaldo Ortega
Gerente General

Santiago Arteaga
Contador General

arrendamiento de la maquinaria y equipo, utilizado en la construcción, así como el arrendamiento de oficina.

2.13 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.13.1 Venta de bienes inmuebles

La principal actividad que tiene la Compañía es la venta de bienes inmuebles, los mismos que se registran al valor razonable que se ha recibido o que se espera recibir por el bien.

Para Constructora Jafari los bienes inmuebles son tratados como inventarios y se sujeta a la Sección 13 de la NIIF para PYMES.

Las ventas se registran cuando se satisfacen todas y cada una de las condiciones establecidas en el párrafo 23.10 de la NIIF para PYMES.

2.14 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen de acuerdo a lo establecido en la sección 2 y 23 de la NIIF para PYMES.

2.15 Compensación de saldos y transacciones

En los estados financieros no existen compensaciones de activos y pasivos, tampoco de los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

2.16 Activos financieros

2.16.1 Cuentas por cobrar Comerciales

La Compañía no posee Cuentas por Cobrar Comerciales, debido a que por la naturaleza del negocio la entrega del bien se realiza cuando el bien ha sido cancelado totalmente por el Cliente.

2.17 Pasivos financieros

2.17.1 Pasivos financieros medidos al costo amortizado

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva. Los pasivos que mantiene

Oswaldo Ortega
Gerente General

Santiago Arteaga
Contador General

Construtora Jefare se liquidan dentro de los 12 meses siguientes, razón por la cual no es procedente el cálculo del costo amortizado.

3 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

Efectivo y bancos	
208.659	777
(en U.S. dólares)	
2015	2014
... Diciembre 31, ...	... Diciembre 31, ...

... Diciembre 31, ...
2015
2014
(en U.S. dólares)

Cuentas por cobrar comerciales:
Clientes locales

286 286

La Compañía no ha reconocido ninguna provisión para cuentas dudosas. La política de la Compañía es entregar el bien inmueble una vez que se haya pagado la totalidad del bien, siendo el cliente quien busca el financiamiento de terceros.

5 INVENTARIOS

Los inventarios de la Compañía se componen de terrenos, edificios en construcción y edificios terminados y se valoran al costo de adquisición / producción o al valor razonable, el menor de los dos, de acuerdo a lo establecido en la sección 13 de inventarios, establecida en la NIIF para PYMES.

El precio de adquisición comprende el valor de compra más todos los gastos adicionales que se produzcan hasta que los inventarios estén en condiciones de utilización o venta. El valor de los impuestos indirectos que gravan la adquisición de los inventarios se incluirá en el precio de adquisición cuando no sean recuperables directamente de la Administración Tributaria. Se incluye los gastos de acondicionamiento como movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, así como los de deribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, y también los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición.

Oswaldo Ortega
Gerente General

Santiago Arteaga
Contador General

6 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de propiedades, planta y equipo es como sigue:

	2015	2014
Costo o valuación	9.088	6.297
Depreciación acumulada y deterioro	(3.103)	(1.812)
Total	5.985	4.485

... Diciembre 31, ...
2015
(en U.S. dólares)

7. PRÉSTAMOS CON ACCIONISTAS

Los accionistas efectuaron en el año 2013, préstamo a Constructora Jofare, para iniciar el proyecto Jovsu, préstamo que será cancelado a mediados del 2016, una vez que se liquide el proyecto. Los accionistas han decidido no cobrar interés, debido al plazo de vigencia del crédito.

8. IMPUESTO A LA RENTA

9.1 Impuesto a la renta reconocido en los resultados

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	2015	2014
Utilidad antes de impuesto a la renta	17.833	(5.251)
Gasto del impuesto a la renta a la tasa impositiva vigente del 22% (1)	(4.005)	(1.155)
Efecto de los ingresos que están exentos de impuestos	0	0
Amortización de pérdidas tributarias (2)		
Efecto de gastos que no son deducibles al determinar la utilidad gravable	1.595	194

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, a partir del año 2013.

9. PROVISIONES

Un resumen de provisiones es como sigue:

La tarifa de impuesto a la renta para sociedades se redunda de forma progresiva en los países pertenecientes, es decir la tasa será: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012, 22% a partir del año 2013.

Oswaldo Ortega
Gerente General

Santiago Arteaga
Contador General

... Diciembre 31, ...

11.4 Capital social

Capital social

Oswaldo Ortega
Gerente General

Santiago Arteaga
Contador General

800 800

... Diciembre 31, 2014
2013
(en U.S. dólares)

Un resumen de capital emitido es como sigue:

11 PATRIMONIO

Construtora Jefare es una Compañía constituida a finales del 2010, que dispone de pocos empleados y que para los años iniciales por el costo beneficio no se ha solicitado el cálculo actuarial, este análisis se efectuará al fin de cada año.

Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la

10.5 Bonificación por desahucio

Construtora Jefare es una Compañía constituida a finales del 2010, que dispone de pocos empleados y que para los años iniciales por el costo beneficio no se ha solicitado el cálculo actuarial, este análisis se efectuará al fin de cada año.

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

10.4 Jubilación patronal

OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS DEFINIDOS

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Durante el 2015, la Compañía generó una participación a trabajadores por \$ 2.866.

10.3 Participación a Trabajadores

	2015	2014
Décimo tercer sueldo	4.558	4.503
Décimo cuarto sueldo	798	831
Vacaciones	2.834	1.515
Total	8.190	6.849
	(en U.S. dólares)	

El capital social autorizado consiste de 800 de acciones de US\$1 valor nominal unitario

11.5

Reservas

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

11.6

Utilidades retenidas

Dentro de las Utilidades retenidas existe únicamente el valor de los resultados acumulados de años anteriores.

12 INGRESOS

Un resumen de los ingresos, correspondiente a las actividades de operación es como sigue:

	2015	2014
	(en U.S. dólares)	

Ingresos provenientes de la venta de bienes

296,572

Otras rentas

3,145

Total

296,572

3,145

13 COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos administrativos y operativos reportados en los estados financieros consolidados es como sigue:

	2015	2014
	(en U.S. dólares)	

Costo de ventas
Gastos de ventas y administración

247,094
32,615

8,397

Total

279,709

8,397

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

2015	2014
(en U.S. dólares)	

Cambios en inventarios de productos terminados y
construcciones en proceso
Consumos de materias primas y consumibles
Otros gastos

247,094

8,397

Oswaldo Ortega
Gerente General

Santiago Arcega
Contador General

Total

247.094

8.397

14 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

La compañía no registra transacciones con partes relacionadas.

15 PASIVOS CONTINGENTES Y ACTIVOS CONTINGENTES

Después de una evaluación la Compañía no dispone de pasivos y activos contingentes que deban revelarse o registrarse.

16 HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

No existen hechos ocurridos después del período que deban informarse o que afecten las cifras de los estados financieros presentados al 31 de diciembre del 2014.
Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 15 del 2015) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

17 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 han sido aprobados por la Junta Universal de Accionistas.

Oswaldo Ortega
Gerente General

Santiago Arteaga
Contador General